Apartemen, Semuanya Masih Sesuai

Belum ada satu pun yang sudah jadi. Tetapi kegiatan sudah dimulai, bahkan sudah ada yang melakukan *topping off.*

Tidak beda dengan pr0oyek multifungsi, proyek apartemen pun terlihat progresitas pembangunannya. Kegiatan proyek juga seperti tidak berhenti. Padahal, pengembang proyek apartemen yang diluncurkan sejak 2002 hanya bisa dihitung sebelah tangan. Belum lagi pemasarannya yang harus bersaing dengan apartemen lama yang ikut-ikut masuk pasar.

Dibandingkan dengan proyek ruang belanja dan komersial lainnya, jumlah proyek apartemen tercatat hanya ada 11 proyek. Peluncuran proyek apartemen pertama memang baru dilakukan di awal 2002. Yaitu proyek apartemen Ambasador II pada akhir Februari 2002. Seperti pendahulunya, apartemen ini juga dibangun di atas sebuah pusat belanja, namanya ITC Kuningan. Melihat namanya, pastilah cukup diketahui siapa pengembangnya. Siapa lagi kalau bukan PT Duta Pertiwi.

Saat diwawancara pada April 2002, Like Tampi, *GM Marketing & Promotion* PT Duta Pertiwi, mengaku kalau 225 unitnya sudah terjual habis. Saat ini, fisik bangunan sudah menjulang, bahkan penyelesaian akhir sudah selesai.

Proyek-proyek lainnya adalah apartemen Gading Mediterania Residence (Gading MR), Garden Mediterania Residence (Garden MR), Mediterania Palaze Residence (MPR) dan Mediterania Gajah Mada Residence (MGR), lalu Pakubuwono Residence. Semuanya dibangun oleh Grup Agung Podomoro (GAP).

Selain berada di lokasi yang berbeda, jumlah unit yang dibangun pun tidak sama. Gading MR punya tiga menara dan terdiri dari 1.518 unit, Garden MR di Tanjung Duren sebanyak 4 menara, dengan 2.630 unit, sebagian besar adalah unit dengan 1-2 kamar. Lalu, MPR di kawasan Bandar Kemayoran, berjumlah 1.495 unit dan MGR di Jl Gajah Mada, sebanyak 1.245unit.

Menurut Roy Gosjen, *Senior General Manager Marketing* GAP, pembangunan semua apartemennya *on schedulle*. Bahkan, "Dilihat pada kurva pembangunan, ada yang tiga bulan lebih cepat," kata Roy lagi. Semua dibangun dengan sistem konstruksi *share wall*. Sistem ini mengurangi dibangunnya kolom-kolom, karena dinding dalam bangunan juga berfungsi sebagai "penyangga". Sehingga, seperti dikatakan oleh Trihatma K. Haliman, *Chairman* GAP, selain membuat ruang lebih efisien, pembangunan juga bisa berlangsung lebih cepat.

Sampai awal Agustus, Gading MR sudah melewati tahap *topping off*. Penutupan dinding luar apartemen sudah dilakukan pada lantai bawah hingga lantai 9 (struktur 3). Lalu empat menara Garden MR, sudah sampai di lantai 16-20 (struktur 2). Tiga menara apartemen MPR tidak dibangun secara bersamaan, jadi penyelesaiannya pun berbeda. Menara A sudah menyelesai-

Apartemen

No	Proyek	Pengembang	Alamat
1	Bellagio Mansions	PT. Sentra Lingga Perkasa	Mega Kuningan, JakSel
2	Bellagio Residence	PT. Sentra Lingga Perkasa	Mega Kuningan, JakSel
3	Gading Mediterania Residence	Grup Agung Podomoro	Kelapa Gading, JakUt
4	Garden Mediterania Residence	Grup Agung Podomoro	Tanjung Duren, JakBar
5	Grand Permata Hijau	PT. Duta Pertiwi Tbk.	Permata Hijau, JakSel
6	Mediterania Gajah Mada	Grup Agung Podomoro	Jl. Gajah Mada, JakPus
7	Mediterania Palace Residence	Grup Agung Podomoro	Kemayoran, JakPus
8	Pakubuwono Residences	Grup Agung Podomoro	Jl. Pakubuwono VI, Jaksel
9	Pinnacle	PT. Aneka Bina lestari	Jl. Jend.Sudirman, JakSel
10	SCBD Suites	Artha Graha Grup	Jl. Jend. Sudirman, JakSel
11	Sudirman Mansions	PT. Metropolitan Mulia Persada	Sudirman, JakSel

Jadwal

kan tahap struktur 3, menara B sampai lantai 16 (struktur 2) dan menara C sedang penyelesaian struktur 1. Untuk dua menara MGR yang berbentuk huruf L, sudah melewati tahap struktur 1 (pondasi dan *basement*), memulai tahap struktur 2 (lantai di atas *basement*).

GAP menjanjikan Gading MR selesai November 2004, Garden MR pada Januari 2005, MPR diserahterimakan pada April 2005 dan MGR pada April 2005.

Bagaimana dengan yang lain? Karena baru dimulai pada akhir 2002, bahkan ada yang baru beberapa bulan yang lalu, kondisinya masih jauh dibandingkan empat apartemen di atas.

Dari dua proyek PT Sentra Lingga Perkasa, perusahan patungan PT Megapolitan dan Gapura Mas, di Mega Kuningan, baru Bellagio Residence yang sudah terlihat kegiatan pembangunannya. Mempunyai 2 menara dan terdiri dari 800 unit, sampai awal Agustus lalu pembangunannya baru mencapai struktur 1 (pondasi). Menurut rencana Bellagio Residence akan beroperasi pada bulan Januari tahun 2005. Sementara itu Bellagio Mansion, yang kelasnya lebih eksklusif dan hanya berjumlah 180 unit, baru akan dibangun bulan September ini. Rencananya apartemen yang bertetangga dengan hotel JW Marriott juga akan siap beroperasi tahun 2005, namun belum ditentukan bulannya.

Sejak dibangun bulan Juli 2003, Pinnacle yang berdiri di atas tanah Gelora Senayan, sampai awal Agustus baru mencapai struktur 1. Pengembangnya merencanakan apartemen yang terdiri dari 28 lantai dan setiap lantai hanya berisi 4 unit. Rencananya, proyek apartemen *leasehold* pertama ini akan selesai pada Desember 2005.

Tepat di seberangnya, pembangunan Sudirman Mansion yang dikembangkan PT Metropolitan Mulia Persada, juga baru memasuki tahap struktur 1 (pondasi). Direncanakan proyek yang terdiri satu menara setinggi 38 lantai dan hanya punya 216 unit ini selesai April 2005. Walau baru dibangun pondasinya, seluruh unit apartemen yang terdiri dari tiga tipe—ukuran 93 m2 (2 kamar), 145 m2 dan 1773 m2 (3 kamar)—dan dijual dengan harga Rp12 jutaan per m2 sudah ludes terjual.

Di kawasan yang sama (Sudirman CBD), Grup Artha Graha juga akan mengembangkan sebuah proyek apartemen eksklusif dan diberi nama SCBD Suites. Pada awal Agustus lalu, proyek ini baru memasuki tahap persiapan lahan dan rencananya baru akan dibangun bulan Oktober 2003. Apartemen yang keseluruhannya hanya berjumlah 68 unit, dengan ukuran terkecil 165 m2 ini, direncanakan selesai pada tahun 2005.

Setelah menghabiskan unit Ambasador II, Grup Duta Pertiwi membangun Grand ITC Permata Hijau. Konsep pembangunannya sama dengan ITC Kuningan dan apartemen Ambasador. Mempunyai dua menara setinggi 15 lantai, setiap menara terdiri dari 200-an unit. Sampai awal Agustus lalu pembangunan Grand ITC Permata Hijau baru sampai lantai 5 sehingga apartemen Grand Permata Hijau belum terbangun. Pengembangnya merencanakan pembangunan apartemen tersebut baru dimulai Desember 2004, menunggu struktur pusat belanja di bawahnya.

Proyek yang terakhir masuk pasar adalah apartemen Pakubuwono Residences yang juga dikembangkan Grup Agung Podomoro. Baru diluncurkan pada bulan Mei 2003, sejak Agustus lalu, apartemen dengan 5 menara setinggi 24 lantai dan terdiri dari 639 unit ini sudah mulai dibangun. Pemancangan tiang sudah dilakukan. Pembangunannya diperkirakan memakan waktu dua tahun lebih.

Melihat kegiatan di lapangan, pengembang apartemen-apartemen tersebut masih memenuhi jadwal pembangunan sesuai janjinya. Tinggal ditunggu saja janji waktu pengoperasionalan proyeknya. ■

Luas Tanah (m2)	Jumlah Unit	Dipasarkan	Start Bangun	Beroperasi		Progres
				Rencana	Realisasi	
4,100	180	Nov '02	Sep '03	2005	-	PL
18,500	800	Nov '02	Okt '02	Jan '05	-	Struktur 1
24,000	1518	April '02	Juli '02	Nov '04	-	Struktur 3
29,500	2630	Jun '02		Jan '05	-	Struktur 2
40,000			Des '04	2005	-	Struktur 2
13,000	1245	Ags '02		April '05	-	Struktur 1
16,000	1495			Des '04	-	Struktur 3
40,000	639	Mei '03	Ags '03	Jan '06	-	Struktur 1
12,000	246	Okt '02	Juli '03	Des '05	-	Struktur 1
3,800	70	Jan '03	Okt '03	2005	-	PL
11,805		Mei '03	Ags '03	April '05	-	Struktur 1